

**Referat fra ordinær generalforsamling tirsdag den 4 april 2017 kl. 19:00
i kælderlokalet under nr. 5**

Marita Geinitz bød velkommen til generalforsamlingen og foretog valget af dirigenten.

1. Valg af dirigent.

Jesper Friberg blev valgt.

2. Valg af referent.

Gert Uwe Linnet blev valgt.

3. Aflæggelse af bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning blev aflagt af formanden, se bilag 1.

Karin Jepsen fortalte at vi har haft 3 store rørskader/vandskader som alle er udbedret. Vi betaler 30% af VVS regningerne, resten af beløbet og hele udbedringen af alle følgeskader dækkes af Trygforsikring med 100%. Vores andel af skaderne beløber sig til ca. 12.000 og det er inklusiv udskiftning af alle rør til rustfrie rør i de entreer/badeværelser hvor loftet er blevet skiftet efter nedsivning af vand. At skifte samtlige rør til brugsvand på en gang har vi ikke have råd til, da det drejer sig om 25 entreer og 26 badeværelser, samtlige gange, fyrrum og hele kælderen. Hun fortalte også at stormskaden fra efteråret 2015 er blevet udbedret af flere omgange og det tog ca. 5 måneder inden alt var i orden.

Beretningen blev godkendt med 16 stemmer for, 0 stemte imod og 0 stemte blank.

4. Forelæggelse af årsregnskabet for året 2014.

Administratoren startede med at fortælle at der igennem det sidste års tid er blevet handlet private andelsboliger med stigende priser og med nogle enkelte tæt på max. prisen. Derefter gennemgik han det udleverede regnskab grundigt punkt for punkt og fortalte at det ser godt ud som sædvanlig. Under vedligeholdelse udenoms arealer var der heller ikke kommet stigninger fra HedeDanmark, efter at de overtog Frank Sørensen. Den offentlige vurdering anvendes fortsat til værdifastsættelse af boligerne, da det er den mest gunstige metode at anvende.

Regnskabet blev godkendt med 17 stemmer for, 0 stemte imod og 0 stemte blank.

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget.

Det udsendte budgetforslag blev gennemgået. Der er foretaget små reguleringer i forhold til regnskabet for 2015 i både nedadgående og opadgående retning, dog stiger udgiften til forsikring og vedligeholdelsen af bygninger, da der er varslet præmiestigning og indførelse af selvrisiko fra forsikringsselskabets side. Derved bliver årets resultat 0 kr. i overskud. Foreningen er ikke forgældet, da der kun bruges 30% af boligafgiften til terminsydelser. Boligafgiften bibeholdes uændret.

Budgettet blev godkendt med 17 stemmer for, 0 stemte imod og 0 stemte blank.

6. Indkomne forslag.

Der var i alt indkommet 2 forslag, hvoraf forslag 2 indeholder 8 punkter.

1. Bestyrelsen anmoder om frigivelse af beløb til reovering og udskiftning af vinduer mod gaden.

Marita Geinitz gennemgik grundig den udarbejdede drifts- og vedligeholdelsesplan fra firmaet Blaavand og Hansson. Den indeholder mange nødvendige reparationer på taget og murværk, nye vinduer inklusiv nye zinksålbænke og elastis fuger på vejsiden, nye elastiske fuger og diverse småreparationer på altansiden samt maling af alt udvendig træværk, se bilag 2.

For at være på den sikre side beder vi om et større beløb end det udarbejde skøn i vedligeholdelsesplanen viser, så der også er lidt penge til ubehagelige overraskelser undervejs, da vi har dem stående på bankkonti.

Jens Henryk Jensen fortalte at der på plastvinduer med 3 lags glas godt kan være dug udvendig på vinduerne indtil middagstid og at det kostede ca. 326.000 kr. i nr. 19 – 21 for udskiftningen af vinduer. Kent Lejf ønskede at nye vinduer i lejlighederne blev med indbygget udluftning øverst i vinduets ramme eller karmen.

Forslaget blev godkendt med 18 stemmer for, 0 stemmer imod og 0 stemte blank.

2. Poul Kjær foreslår:

a) Fjernelse af hæk.

Poul Kjær kom selv ind på at det er et forslag der har været med i år 2015 og 2016, men kunne godt tænke sig det debatteret en gang til. Kent Leif præciserede at de skærmer udefra for soklen og Karin Jepsen sagde at dem ved indgangene ikke ser godt ud i foråret. Bestyrelsen vil undersøge om de kan klippes tidligere i foråret end nu og endnu mere end de hidtil er blevet.

Forslaget blev nedstemt med 1 stemme for, 15 stemmer imod og 2 stemte blank.

b) Ny belysning langs gang og parkering.

Poul Kjær mener at den nuværende belysning giver for lidt lys. Marita Geinitz fortalte at der i den nye vedligeholdelsesplan er regnet med udskiftning af udvendig belysning i år 2028 og det blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

Der blev ikke foretaget afstemning om dette forslag.

c) Lys langs vejen.

Der var en kort debat om forslaget og Gert Uwe Linnet oplyste at det vil koste ca. 200 kr. i merpris for strøm at tænde de 3 lamper langs vejen.

Forslaget blev godkendt med 12 stemmer for, 0 stemmer imod og 6 stemte blank.

d) Gøre noget ved kulde og træk.

Forslaget blev trukket tilbage, da det er med i bestyrelsens forslag.

e) Fjernvarme.

Poul Kjær fortalte at de i nr. 7-9-11 sparer ca. 40% på varmeregningen med fjernvarme i forhold til gasopvarmning. Marita Geinitz fortalte at overgangen til fjernvarme ikke er aktuell før vores gasfyr er ved at være for gamle og slidte. Skiftet til fjernvarme forventes først foretaget i år 2023 ifølge den gamle vedligeholdelsesplan og det blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

Der blev ikke foretaget afstemning om dette forslag.

f) Overdækket cykelholdeplads.

Poul Kjær mener at vores cykelrum samler på fugten eller daner kondens, så cyklerne ruste når de står derinde. Han mener at der bør laves en udluftning på en eller anden måde.

Der blev ikke foretaget afstemning om dette punkt, men bestyrelsen skal overveje muligheder for en ændring.

g) Beplantning langs terrasse.

Der var en debat om der skal plantes en lille hæk, små buske eller der skal stilles krukke med planter i. Der blev også talt om at gartnerne skal lave det eller at det skal med til arbejdsdagen.

Forslaget blev nedstemt med 1 stemme for, 12 stemmer imod og 5 stemte blank.

h) Udskiftning af udgangsdøre.

Poul Kjær mener at indgangspartiet ved fordøren skal fjernes og selve døren skiftes til en ren glasdør, for at få mest mulig lys ind i gangen.

Forslaget blev nedstemt med 2 stemme for, 14 stemmer imod og 2 stemte blank.

7. Valg til bestyrelsen.

Karin Jepsen og Gert Uwe Linnet blev genvalgt.

8. Valg af to suppleanter.

Tage Duus og Jesper Friberg blev genvalgt.

9 & 10. Valg af administrator og revisor.

SØBO og deres revisor blev genvalgt.

11. Eventuelt.

Jan Frøhlich mener at lejlighederne bliver solgt alt for billigt, da der er kommet nye låneregler for lån til private andelslejligheder som giver en betydelig mindre ydelse end med de nuværende låneregler. Man kan nu få op til 30 årige specielle banklån i stedet for max. 20 årige lån, som var gældende indtil for nylig.

Kent Lejf sagde "godt gået" til dirigenten, da det var første gang han ledede generalforsamlingen.

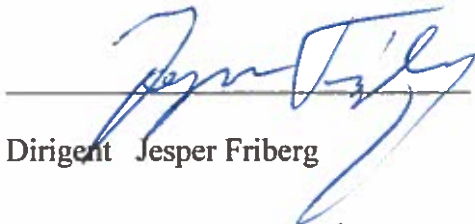
Der blev oplyst at arbejdsdagen er fastlagt til lørdag den 10 juni.

Til slut rettede Marita Geinitz en stor tak til dirigenten og generalforsamlingen for fremmødet samt god ro og orden.

Der efter var foreningen vært ved et lille traktement bestående af boller med ost eller pålæg samt kaffe og the

Mødet sluttede kl. 20:30

Sønderborg den 25 april 2017



Dirigent Jesper Friberg



Formand Marita Geinitz



Jan Fröhlich



Gert Uwe Linnet



Karin Jepsen

Bilag 1

Beretning til generalforsamlingen 2017

Vi siger velkommen til Harald og kone, som har købt Johns lejlighed og flytter ind 1. juni.

I det forløbene år siden sidste generalforsamling har bestyrelsen afholdt 7 bestyrelsesmøder.

Her er der drøftet alt vedrørende foreningen.

Som vi allerede fortalte om på sidste generalforsamling, så har bestyrelsen været i gang med at få udarbejdet en rigtig vedligeholdelsesplan.

Det bad bestyrelsen så Blaavand & Hansson om. De har så gennemgået bygningerne og lejlighederne. Og nu har vi så en professionelt udarbejdet vedligeholdelsesplan.

Hovedelementerne i vedligeholdelsesplanen er:

A: Der skal foretages reparationer af skader på taget, revner i murværk, løs sokkelpuds, fuger mellem altanelementer og murværk samt andre småskader, der eventuelt ikke er opdaget endnu.

B: Udskiftning af alle vinduer på indgangssiden, nye sålbænke, nye elastiske fuger på hele indgangssiden, rundt om for- og bagdøre og rundt om vinduespartierne på altansiden, samt alt udvendigt malerarbejde på begge sider.

C: På altansiden anbefales udskiftning af punkterede ruder og små reparationer af træværk og lukkemekanisme, udskiftning af dårlige tætningslister, samt eventuel eftersyn/reparation af isolering udefra eller fugning af plader indvendig i vinduespartierne.

D: Det er nødvendigt med udskiftning/reparation af alle fuger i badeværelserne.

E: Der skal repareres revner i asfalt på p-plads, opretning og udskiftning af fliser og afrensning af altanforkant. Dette dog først efter at der er monteret nye vinduer, Derudover er der kosmetiske tiltag som afrensningen af altanforkant.

Som I kan høre er der en del der i fremtiden skal ordnes. Derfor har bestyrelsen i samråd med Blaavand prioriteret vinduerne, som der jo er et forslag om senere på dagsorden.

En del kan og må vente til der er penge i kassen igen.

Der er afholdt arbejdsdag hvor der på vanlig vis er ordnet forskellige småreparationer, der blev gjort rent og ryddet op.

Efterfølgende blev der hygget med grillpølser og kartoffelsalat.

Endnu engang vil vi opfordre alle til at deltage. Der vil altid skulle være nogen der skal lave noget kaffe, eller bage en kage eller andet, hvis man ikke er klar til at påtage sig de lidt tungere opgaver.

Sønderborg kommune vil gerne have nogle små miljøkasser etableret i vores affaldsrum. Det skal være en kasse til hver lejlighed og Gert Uwe er i gang med at finde ud af hvad det præcist er for noget og hvor meget det vil komme til at fylde.

Gert Uwe sidder også i den overordnede grundejerforening. Det er dem der holder alle udenomsarealer her i området. Det er også dem der fornyer bænkene der står i området – og det er dem der har fået alle de store træer ned til vandet fjernet, så der er nogen der har fået en formidabel udsigt.

Den overordnede grundejerforening har generalforsamling 27. april. Vores repræsentant er som sagt Gert-Uwe. Og det regner vi med han fortsætter - medmindre der er andre der brænder for det.

Igen en del skader i årets løb. Her vil Karin kommer med en redegørelse.

Søbo er vores administrator – men Jan og Karin holder meget øje med vores økonomi og om pengene bliver brugt fornuftig og at udgifterne ikke løber løbsk for os.

Der er indgået en ny kontrakt med HedeDanmark, som nu passer vores have da de har overtaget Frank Sørensen.

Til sidst vil jeg gerne sige tak til alle der har været med til at holde affaldsrummene rene, dem der fjerner skidt og snavs og pynte om med blomster så det hele ser pænt og indbydende ud. Og en tak til dem der bidrog med god hjælp til arbejdsdagen. Også sådan et sted som her i andelsboligforeningen gælder det om at deles om opgaverne – så bliver det nemmere for alle.

En særlig tak skal dog lyde til bestyrelsen som lægger mange timers frivilligt arbejde i det her.

Og her vil jeg bede jer om at tage godt imod dem når de kommer med forslag eller henstillinger.

Det gør de udfra de regler vi i fællesskab har vedtaget og som de hjælper os med at huske på. De gør det ikke for at være onde eller for at være efter 'nogen'.

Så endnu engang stor tak til bestyrelsen

